PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de St. Catharines-Niagara

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2008

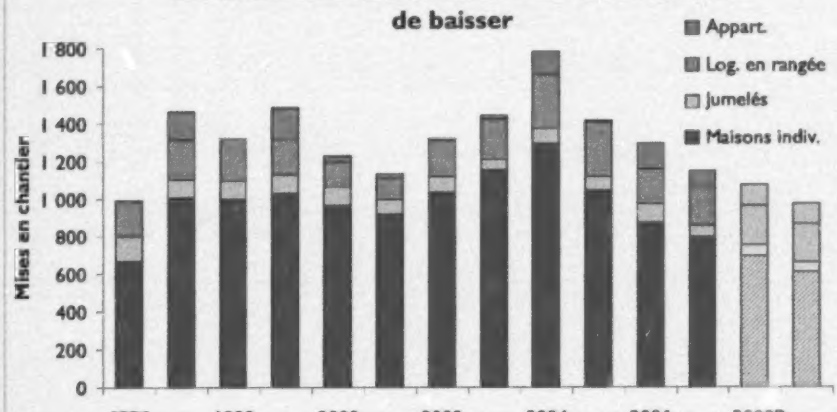
Marché du neuf

Le recul des mises en chantier d'habitations se poursuit

Un affaiblissement de la demande de maisons individuelles neuves contribuera au recul de l'ensemble de la construction résidentielle en 2008 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines-Niagara. Il se commencera environ 1 075 logements en 2008 dans la région, soit 6,4 % de moins qu'en 2007. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient régresser de presque 13 %, pour se chiffrer à 695, tandis que celles d'appartements augmenteront d'approximativement 31 %. On prévoit que les constructeurs entameront la con-

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations continuent de baisser



Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Le recul des mises en chantier d'habitations se poursuit

2 **Marché de la revente**
Le marché de la revente ralentit

3 **Tendances économiques**
La croissance économique pourrait reprendre
Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

struction de 975 habitations en 2009, un repli voisin de 9 %.

Les craintes conce ant l'emploi et le revenu auront une incidence négative sur la demande de maisons individuelles neuves et sur les mises en chantier de ce type d'habitations. La montée du prix des maisons individuelles neuves portera les acheteurs à se tourner vers des catégories de logements plus abordables. Dans l'ensemble, les marchés du neuf et de la revente ralentiront, particulièrement au deuxième semestre. Les niveaux d'emploi demeureront relativement stables en 2008, mais cela ne suffira pas à intensifier la demande de maisons individuelles neuves.

L'évolution de la composition de la main-d'œuvre – laquelle se traduit par une augmentation des emplois dans les secteurs les moins bien rémunérés des services et par une diminution du nombre de ceux qui sont bien rémunérés dans le domaine de la fabrication – est l'un des principaux facteurs qui influent sur la demande de logements. Combiné à une tendance au vieillissement de la population, cela laisse entrevoir une augmentation de la demande de logements existants et de logements neufs de densité plus élevée par rapport à la demande de maisons individuelles neuves. Les appartements en copropriété deviennent une option intéressante pour les ménages qui souhaitent vivre dans un logement de plus petite taille.

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN), qui mesure l'évolution du prix des habitations neuves de même qualité, continuera de monter à Niagara en raison des contraintes liées à l'offre de terrains dans la partie nord de Niagara et, dans une moindre mesure, à l'accroissement des coûts de la main-d'œuvre et des matériaux. L'écart de prix entre les maisons individuelles neuves et les habitations existantes s'élargira quelque peu. La différence de prix plus marquée incitera de nombreux acheteurs – surtout les accédants à la propriété – à opter pour un appartement ou une maison en rangée, de sorte qu'il y aura un repli des mises en chantier de maisons individuelles. Même si plus de la moitié des habitations dont les fondations ont été coulées étaient des maisons individuelles, les acheteurs se tournent davantage vers des types de logements moins coûteux.

Marché de la revente

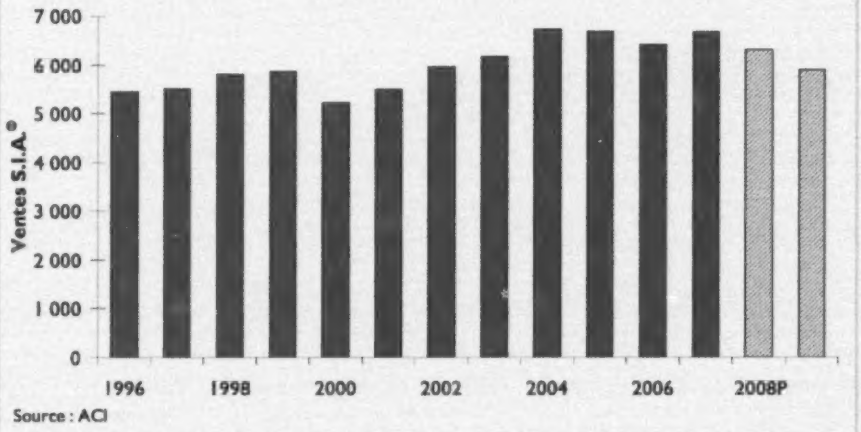
Le marché de la revente ralentit

Les ventes de logements existants baisseront à 6 300 en 2008, un fléchissement d'environ 5,5 % d'une année à l'autre, et elles se replieront encore jusqu'à 5 900 en 2009. Le fait que le revenu augmente plus lentement que les charges de remboursement hypothécaire a joué un rôle dans le ralentissement des ventes. Cependant, le prix de vente des logements existants dans la région demeurera beaucoup plus bas qu'à Hamilton et à Toronto, ce qui continuera d'inciter certains migrants et navetteurs de Toronto et de Hamilton à devenir propriétaires d'une habitation dans la région. En raison de l'écart important entre les prix du neuf et de l'existant et du choix accru de logements existants sur le marché, la demande de la part des nouveaux arrivants dans la région s'orientera davantage que dans le passé vers le marché de la revente.

Le prix des habitations a monté plus rapidement que les revenus. Le rapport entre le revenu minimum

Figure 2

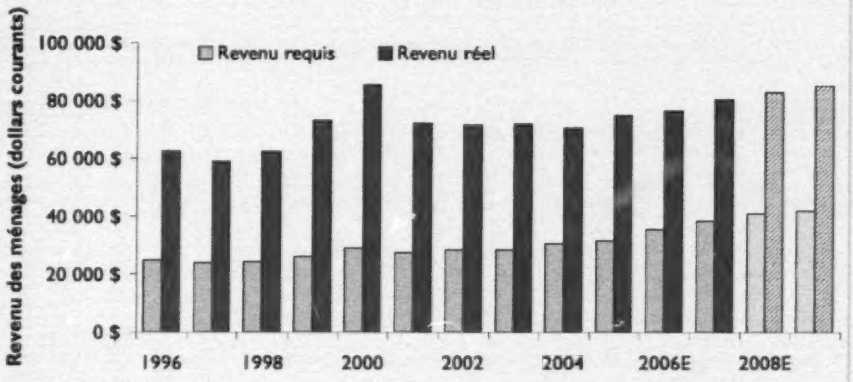
Les ventes de logements vont diminuer en 2008



Source : ACI

Figure 3

Hausse du revenu requis pour acheter une habitation



Souces : SCHL, Statistique Canada, ACI

nécessaire[1] pour assumer les charges hypothécaires d'une habitation de prix moyen[2] par rapport au revenu moyen réel des ménages propriétaires de la RMR de St. Catharines-Niagara a sensiblement augmenté depuis le point minimum du cycle actuel, en 2000. Ce rapport demeure toutefois moins élevé que dans la plupart des autres centres de l'Ontario, à l'exception de London et de Windsor.

Les nouvelles inscriptions devraient diminuer de 2 % en regard de 2007 et s'établir à environ 11 500. Comme le nombre des nouvelles inscriptions descend plus lentement que celui des transactions, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI), un indicateur de l'évolution future des prix et de la conjoncture du marché, baissera à environ 55 %. Cela situera le marché à la limite entre la zone d'équilibre et celle qui caractérise un marché vendeur. On prévoit que le prix moyen des logements existants s'accroîtra d'environ 4 %, pour s'élever à 211 000 $ en 2008, ce qui est une croissance comparable à celle de 2007. En 2009, le mouvement se poursuivra et le prix moyen progressera encore de 2 %, pour s'établir à 216 000 $.

Tendances économiques

La croissance économique pourrait reprendre

En 2007, le niveau d'emploi dans la RMR de St. Catharines-Niagara s'est accru de 1,8 %. On doit s'attendre à une augmentation moindre en 2008 et nulle en 2009. La structure de l'emploi par groupe d'âge continue de changer dans la région. La tendance générale de l'évolution des groupes d'âge montre que la proportion des travailleurs plus âgés (ceux qui ont entre 45 et 64 ans) s'accroît régulièrement par rapport à l'ensemble des travailleurs. Une part grandissante des personnes de ce groupe ont obtenu un emploi au cours des dernières années, ce qui fait monter le taux d'emploi de cette tranche d'âge. Le nombre d'emplois chez les jeunes (les 25 à 44 ans) chute abruptement et s'approche de son niveau le plus bas en 15 ans. Cette évolution s'explique à la fois par le faible taux de natalité régional et par le fait que les jeunes quittent la région à la recherche d'occasions d'emploi. En conséquence, la demande de logements neufs diminue, comme en témoigne la baisse du nombre de mises en chantier.

Il y a eu diminution du nombre d'emplois dans les industries productrices de biens où les travailleurs sont bien rémunérés, comme le secteur manufacturier. À l'inverse, l'emploi est à la hausse dans les secteurs des services où les travailleurs sont moins bien payés, notamment dans celui du tourisme. Le grand nombre d'emplois à temps partiel fait en outre baisser la rémunération moyenne. En conséquence, la croissance du salaire hebdomadaire moyen sera loin de suivre celle du prix des logements neufs ou du prix S.I.A.®.

La vulnérabilité de l'économie de cette région à la conjoncture économique des États-Unis est supérieure à celle d'autres régions. Pour pallier la diminution du nombre de visiteurs en prov-

[1] Le revenu nécessaire est égal à la charge de remboursement hypothécaire divisée par 0,32, de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit en général à 32 %.

[2] Fondé sur une mise de fonds de 25 %, le taux hypothécaire fixe moyen à cinq ans affiché et une période d'amortissement de 25 ans.

enance des États-Unis et, par conséquent, la baisse des revenus du tourisme, la région de St. Catharines-Niagara envisage d'effectuer une transition graduelle vers une économie plus diversifiée. Selon l'enquête repère sur la communauté, les petites et moyennes entreprises (en particulier celles qui comptent entre 50 et 99 employés) seront les chefs de file de cette transition. Parmi les projets apportant un soutien à la croissance économique locale, mentionnons le travail en cours à l'usine de cogénération au gaz naturel et la construction du tunnel du Niagara. Malgré la valeur soutenue du dollar canadien, on s'attend à ce que les investissements dans le secteur de la fabrication améliorent la productivité et stabilisent l'emploi et la production.

Selon le Recensement de 2006, la population de la RMR de St. Catharines-Niagara s'est accrue de 3,5 % au cours des cinq dernières années, c'est-à-dire à un rythme plus lent que la moyenne provinciale (6,6 %). La région se classe au quatrième rang pour l'âge avancé de sa population, puisque 17,7 % de ses résidents ont 65 ans ou plus (la proportion est de 13,6 % en Ontario). L'âge médian de la population y atteint 42,1 ans, tandis que celui de la population ontarienne se situe à 39,0 ans.

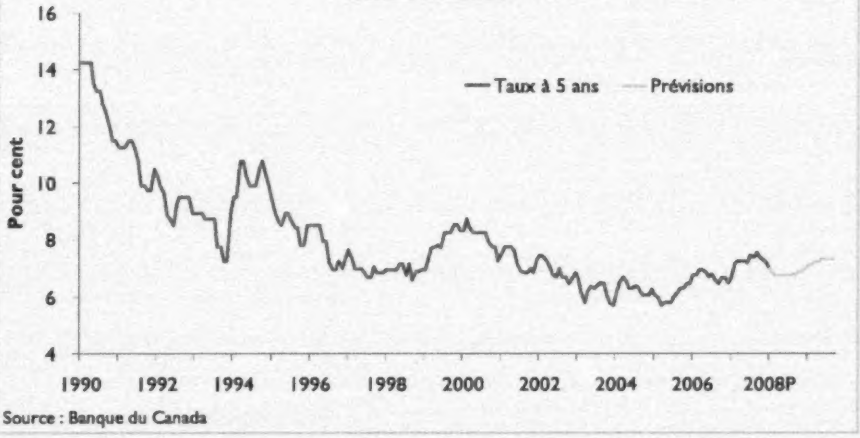
La population continuera de croître graduellement en raison du bilan migratoire positif, particulièrement dans la catégorie de la migration internationale. Suivant la tendance des dernières années, l'accroissement naturel de la population de la région devrait demeurer à peu près nul.

Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

Durant les quatre premiers mois de 2008, les taux hypothécaires affichés ont diminué d'environ 50 points de base. À la fin avril, ils étaient cependant supérieurs de 30 à 35 points aux taux relevés durant la période correspondante de 2007. Selon les prévisions, ils régresseront légèrement tout au long de l'année pour s'établir entre 25 et 50 points de leurs niveaux actuels. En 2009, ils remonteront quelque peu au fil des mois. Tant pour cette année que pour l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,50 et 7,50 %, et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 6,75 et 7,50 %.

Figure 4

Les taux hypothécaires resteront relativement stationnaires



Source : Banque du Canada

Resumé des prévisions
RMR de St. Catharines-Niagara
Printemps 2008

	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	6 698	6 410	6 668	6 300	-5,5	5 900	-6,3
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	10 874	11 661	11 710	11 500	-1,8	11 000	-4,3
Prix moyens S.I.A.® ($)	182 443	194 671	202 313	211 000	4,3	216 000	2,4
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 043	873	798	695	-12,9	610	-12,2
Logements collectifs	369	421	351	380	8,3	365	-3,9
Tous types de logement confondus	1 412	1 294	1 149	1 075	-6,4	975	-9,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	286 920	323 359	342 933	357 000	4,1	363 000	1,7
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	6,9	4,7	4,1	3,5	-	3,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,7	4,3	4,0	4,0	0,0	3,8	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	736	752	765	779	-	793	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,80	6,30	7,35	6,95	-0,40	6,83	-0,12
Taux hypothécaires à 5 ans	6,30	6,45	7,54	7,01	-0,53	6,97	-0,04
Nombre annuel d'emplois	191 900	190 200	193 500	194 500	-	194 500	-
Croissance de l'emploi (%)	2,4	-0,9	1,7	0,5	-	0,0	-
Taux de chômage (%)	7,0	6,4	6,8	6,7	-0,1	7,0	0,3
Migration nette [1]	88	-543	0	0	0	0	0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique Info-COLLECTIFS de la SCHL

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs; il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.

64317_2008_B01